

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GR 170 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GF 2300m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- III - V als Mindest- und Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Rh Reihenhäuser
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GA Gemeinschaftslandplätze für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GSt bestimmt sind
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
- z.B. (1) Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schutzwall
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen

**Kennzeichnungen**

- Vorhandene unterirdische Wasserleitung
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Vorhandene Gebäude

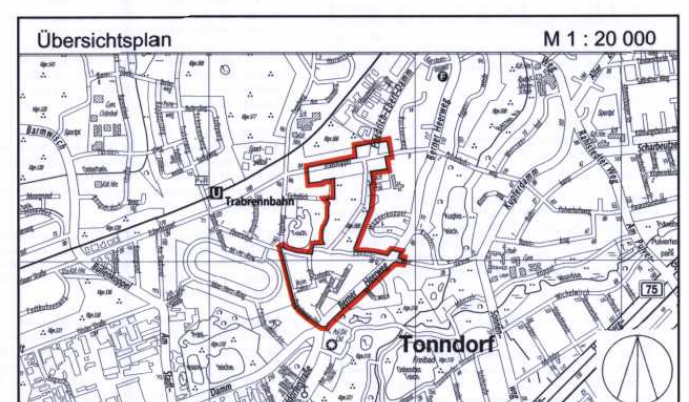
**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 1999

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan Farmsen-Berne 16**  
 Maßstab 1:1.000 (im Original)  
 Bezirk Wandsbek Ortsteil 514



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

<b>HmbGVBl. Nr. 9</b>	<b>MITTWOCH, DEN 3. APRIL</b>	<b>2002</b>
<b>Tag</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
19. 3. 2002	Verordnung über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 16 .....	29
<small>Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg</small>		

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 16

Vom 19. März 2002

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), § 81 Absatz 1 Nummer 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), Artikel 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Senats zur Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne und zur Weiterübertragung dieser Ermächtigung vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 216, 218, 223) sowie Artikel 3 des Gesetzes über die Zustimmung der Bezirksversammlungen zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Gesetzen über Bebauungs- und Landschaftspläne vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 498, 502), geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 16 für den Geltungsbereich nördlich und südlich der Straße Eckerkoppel zwischen den Straßen Berner Heerweg und Tegelweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 514) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Tegelweg – Nordgrenze des Flurstücks 3495 (Ebeersreye), über die Flurstücke 3495 und 4582, Westgrenze des Flurstücks 165, über die Flurstücke 684, 683 und 4464, Ostgrenze des Flurstücks 235, Südgrenzen der Flurstücke 235, 100, 101, 1468 und 1868, Westgrenze des Flurstücks 1868, über das Flurstück 160 (Eckerkoppel), Nordgrenze des Flurstücks 160, Westgrenze des Flurstücks 398, Nordgrenzen der Flurstücke 398, 397, 404, 405, 4071, 4073, 4072, 408 bis 412, Ostgrenze des Flurstücks 412, über das Flurstück 160 (Eckerkoppel), Südgrenze des Flurstücks 160, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1995, Südgrenzen der Flurstücke 1994 und 1993,

über das Flurstück 171, Ostgrenze des Flurstücks 4582, Nordgrenze des Flurstücks 4582 (Ebeersreye), Westgrenze des Flurstücks 2722 (Berner Heerweg), über das Flurstück 2722, Ostgrenze des Flurstücks 2722, Nordgrenze des Flurstücks 3828 (Ebeersreye), über das Flurstück 3828, Südgrenze des Flurstücks 3828, Südostgrenze des Flurstücks 2722 (Berner Heerweg), über das Flurstück 2722 der Gemarkung Farmsen-Berne.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlichen zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
  - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  - b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

#### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
2. Im Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig. Außerdem sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen.
3. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen, die nicht unter Satz 1 fallen, werden ausgeschlossen. Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig. Läden, die der täglichen Versorgung dienen, sind nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.
4. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
5. Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
6. Auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Kern-, Misch- und Gewerbegebietsflächen Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
7. Entlang des Wohnhofs südlich Ebeersreye/östlich Friedrich-Ebert-Damm ist in den Vorgärten der Bauflächen je 10 m Straßenlänge mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
8. Garagenwände und Pergolen auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
9. Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen.
10. Im reinen Wohngebiet an der Straße Tegelweg sind auf den Flurstücken 4427, 4430, 4433 und 4517 der Gemarkung Farmsen die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Straße Friedrich-Ebert-Damm ist die Wohnbebauung auf den Flurstücken 404, 405, 4071, 4073, 410, 411, 412, 1993, 1994 und 1995 mit ergänzendem baulichem Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude zu sichern, soweit die nach den Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) ermittelten Immissionspegel die in der 16. BImSchV für Wohngebiete festgesetzten Grenzwerte überschreiten.
11. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne Architekturelemente wie Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden.
12. Auf der privaten Grünfläche – Dauerkleingärten – südlich Ebeersreye ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstückteils nur ein Vereinshaus mit den für die Nutzung der Kleingärten notwendigen Räumen zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig.
13. In den Baugebieten ist für je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, auf Grundstücken mit einer Fläche von unter 500 m<sup>2</sup> mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die gemäß Nummer 7 anzupflanzenden Bäume sind anzurechnen.
14. Für festgesetzte Pflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen.
15. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.
16. Auf der mit „▽“ bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vegetation der eigenständigen Entwicklung zu überlassen.
17. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Kerngebieten, dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet Teilflächen der außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 1190 der Gemarkung Tonndorf sowie 1721, 2428 und 2679 der Gemarkung Jenfeld zugeordnet.

#### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 19. März 2002.